

***Sygn. akt I ACa 827/17***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 8 listopada 2018 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska

Sędziowie: SA Beata Kozłowska (spr.)

SO del. Dagmara Olczak - Dąbrowska

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puzkarska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Kancelarii (...) spółki komandytowej z siedzibą w K.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 stycznia 2017 r., sygn. akt I C 939/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od Kancelarii (...) spółki komandytowej z siedzibą w K. na rzecz (...) W. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Dagmara Olczak – Dąbrowska Beata Byszewska Beata Kozłowska

***Sygn. akt I ACa 827/17***

## UZASADNIENIE

**Powód Kancelaria (...) Spółka komandytowa z siedzibą w K.** domagał się zasądzenia od pozwanego (...) W. na swoją rzecz kwoty 136.126 zł tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów postępowania. U uzasadnieniu swego żądania powód wskazał, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie, którego powód żąda od pozwanego w związku z niewykonaniem wynikającego z art. 231 § 1 k.c. zobowiązania do przeniesienia własności należącej do pozwanego działki ewidencyjnej numer (...) położonej w W. przy ul. (...).

**Pozwane (...) W.** w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodowej Spółki na swoją rzecz kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:**

**I. oddalił powództwo;**

**II. ustalił, że powód ponosi w całości koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...), wskutek podziału dokonanego w 1995 r. składająca się z działek ewidencyjnych numer (...), zabudowana była budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wzniesionym przed 1945 r. Działka ewidencyjna numer (...) o powierzchni 0,0033 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiła własność (...) W..

Z kolei począwszy od 30 lipca 1998 r. działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), z obrębu (...) o obszarze 485 m<sup>(2)</sup>, oddana została w użytkowanie wieczyste M. F., który następnie nabył jej własność. W 2004 r. przedmiotowa działka gruntu została zbyta przez M. F. na rzecz P. G. i J. M., którzy zapoczątkowali realizację inwestycji (przeniesionej następnie na rzecz (...) Spółkę komandytową w K.) polegającej na przebudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na podstawie decyzji z 20 stycznia 2011 r. wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W..

Dnia 17 kwietnia 2012 r. zawiązana została spółka komandytowa, której komplementariuszem została (...) z siedzibą w K., a komandytariuszami zostali P. G. i J. M. (§ 1). Komandytariusze zobowiązali się wnieść do Spółki wkłady niepieniężne w postaci udziałów wynoszących po 1/2 części każdy z nich we współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) o powierzchni 0,0485 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Dnia 26 kwietnia 2012 r. P. G. i J. M. – w wykonaniu zobowiązań wynikających odpowiednio z § 7 ust. 2 i § 7 ust. 3 umowy spółki komandytowej – przenieśli na rzecz (...) Spółki komandytowej z siedzibą w K. udziały wynoszące po 1/2 części we współwłasności nieruchomości, a (...) Spółka komandytowa z siedzibą w K. na powyższe przeniesienia wyraziła zgodę. Jednocześnie Strony znały stan nieruchomości, która była wolna od hipotek, innych ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich (w tym praw pierwokupu, odkupu, najmu, dzierżawy) oraz innych wad prawnych, z wyjątkiem roszczeń wynikających z zawartych umów przedwstępnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży.

W trakcie prowadzonych prac budowlanych i pomiarów geodezyjnych okazało się, że frontowa ściana budynku posadowiona jest w części na działce ewidencyjnej numer (...). Jednocześnie inwestor zamierzał nabyć, przylegające bezpośrednio do nieruchomości, na której prowadzone były prace, a stanowiące własność (...) W., działkę ewidencyjną numer (...) oraz działkę ewidencyjną numer (...), o łącznej powierzchni wynoszącej 0,0055 ha. Wobec powyższego zwrócił się do Prezydenta (...) W. o sprzedaż w trybie bezprzetargowym działki ewidencyjnej numer (...), jednakże – ze względu na jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod pas drogowy – uzyskał odpowiedź odmowną.

Od połowy 2012 r. (...) Spółka komandytowa z siedzibą w K. wystosowała szereg pism do (...) W., w tym zmierzających do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, mających na celu uregulowanie stanu prawnego gruntu znajdującego się pod budynkiem, które to starania – oprócz wskazania przez (...) W. na możliwość bezprzetargowego przeniesienia własności nieruchomości na podstawie art. 231 § 1 k.c. – nie przyniosły spodziewanego efektu.

Dnia 28 sierpnia 2012 r. pomiędzy (...) Spółką komandytową z siedzibą w K. (Deweloperem) a L. W. i Z. W. zawarta została umowa deweloperska. Mocą przedmiotowej umowy deweloper zobowiązał się wybudować budynek (przebudowany i nadbudowany zgodnie z decyzjami) posadowiony na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)) w stanie opisanym w akcie, ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego (lokalu

mieszkalnego nr (...) o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej 46,5 m<sup>(2)</sup> składający się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, łazienki z wc i przedpokoju) wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską nr (...) o projektowanej powierzchni użytkowej 2,7 m<sup>(2)</sup>) i udziałem w nieruchomości wspólnej (udział właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości i działce nr (...) oraz ewentualnie działce nr (...) i działce nr (...); ponadto w częściach budynku i urządzeniach, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali), a ponadto sprzedać nabywcom w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich (za wyjątkiem niezbędnych praw rzeczowych lub obligacyjnych ustanowionych na rzecz podmiotów dostarczających media, mających na celu realizację przedmiotowej inwestycji oraz niezbędnych służebności przejścia i przejazdu na nieruchomości wspólnej) lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę brutto 325.873 zł, a nabywcy zobowiązali się ten lokal za wskazana w umowie cenę kupić (§ 5 ust. 1).

Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w nieruchomości wspólnej i sprzedaży w wykonaniu umowy deweloperskiej nastąpić miało po nabyciu przez dewelopera działki nr (...) i uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku po zakończeniu wszystkich robót zgodnie z opisaną w § 4 ust.1 punkt 2 decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, a także po odbiorze lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym przez nabywców, ale nie później niż do 31 marca 2013 r. (§ 5 ust. 2 zdanie pierwsze).

Wyrokiem z 13 sierpnia 2013 r. w sprawie I C 1248/12, wskutek pozwu wniesionego 22 maja 2012 r. przez (...) Spółkę komandytową z siedzibą w K., Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zobowiązał pozwane (...) W. do złożenia oświadczenia woli w zakresie przeniesienia własności nieruchomości o następującej treści: „(...) W. przenosi własność nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...), o powierzchni 33 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), na rzecz (...) Spółki komandytowej z siedzibą w K. za wynagrodzeniem w kwocie 49.620 zł”.

Dnia 11 lutego 2014 r. Kancelaria (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w K. oraz Z. W. i L. W. – w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej Rep. (...) – ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym numer (...) i postanowili, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący (...) części nieruchomości wspólnej, którą stanowią działki gruntu numer (...) oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a następnie Kancelaria (...) Spółka komandytowa z siedzibą w K. przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem wynoszącym (...) części nieruchomości wspólnej sprzedała, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, Z. i L. małżonkom W. za cenę w kwocie brutto 325.873 zł, a Z. i L. małżonkowie W. oświadczyli, że lokal ten wraz z prawami związanymi za wskazaną cenę kupują (§ 2).

Zwaloryzowana wartość rynkowa utraconych korzyści w wyniku sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 46,5 m<sup>2</sup> położonego w W. przy ul. (...) za cenę niższą od rynkowej z powodu istniejącej wady prawnej nieruchomości wynosiła 73.615 zł. Z kolei wartość przedmiotowego lokalu z uwzględnieniem, iż działka numer (...) stanowiła własność innego podmiotu, stanowiła 80% jego wartości rynkowej jako przedmiotu prawa własności.

Powyższy stan faktyczny został przez Sąd Okręgowy ustalony na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, które to dokumenty Sąd uznał za wiarygodne.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania przesłuchanych w sprawie wszystkich świadków, który wskazywali na okoliczności towarzyszące realizacji inwestycji prowadzonej na działce gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i pojawiające się problemy natury prawnej. Ich zeznania były logiczne i spójne oraz znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Zeznania świadków w połączeniu z dokumentami pozwoliły na prawidłowe odtworzenie stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Nadto Sąd Okręgowy podzielił opinie sporządzone przez biegłego sądowego A. Z., aczkolwiek ich ustalenia nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wnioski omawianych opinii pozostawały ze sobą spójne,

co potwierdzało dodatkowo ich wiarygodność. Opinie te zostały sporządzone przez kompetentną osobę, posiadającą odpowiednią wiedzę z zakresu będącego ich przedmiotem, a nadto zostały wydane po przeprowadzeniu badań charakterystycznych dla ich przedmiotu. Dodatkowo przedmiotowe opinie odpowiadały wymaganiom określonym w Kodeksie postępowania cywilnego, a ponadto nie zachodziły żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzających je biegłego.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie uwzględnił przy ustalaniu stanu faktycznego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową utraconych korzyści wynikających ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), sporządzonego przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., a złożonego w toku postępowania przez stronę powodową. Po pierwsze, był to dokument prywatny, który stanowi tylko i wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Po drugie, jego ustalenia – podobnie jak opinii sporządzonych przez biegłego sądowego A. Z. – nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie było zasadne i jako takie podległo oddaleniu w całości.

Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do dyspozycji przepisu art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przepis art. 471 k.c. sankcjonuje niewykonanie zobowiązania niezależnie od źródła, z jakiego zobowiązanie to powstało.

W przypadku zatem roszczenia opartego na treści art. 471 k.c. zaistnieć muszą kumulatywnie trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, a mianowicie niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Na gruncie art. 471 k.c. to wierzyciela obciąża dowód niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, istnienia szkody w określonej wysokości oraz normalnego związku przyczynowego między naruszeniem przez dłużnika więzi zobowiązaniowej a szkodą wyrządzoną wierzycielowi. Dopiero wykazanie tych trzech przesłanek aktualizuje potrzebę obrony dłużnika, który może wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Nieudowodnienie przez wierzyciela którejkolwiek z trzech wymienionych wyżej przesłanek skutkować musi oddaleniem powództwa.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga, czy doszło do nienależytego (zbyt późnego) wykonania zobowiązania przez (...) W.. Zgodnie z art. 231 k.c. przeniesienie własności następuje za „odpowiednim wynagrodzeniem”. Wymagane świadczenie nabywcy ma rekompensować właścicielowi utratę jego prawa. W toku postępowania strona powodowa nie wykazała, aby pomimo zaoferowania pozwanemu ekwiwalentu wartości rynkowej działki, (...) W. odmawiało zawarcia umowy.

Strona powodowa – wywodząca odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego z tytułu niewykonania obowiązku przewidzianego w art. 231 k.c. wielokrotnie zaniżyła wysokość swojego świadczenia. Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przewyższającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Tym samym roszczenie przewidziane w art. 231 k.c. ma charakter wzajemny, mianowicie polega na obowiązku odpłatnego przeniesienia własności. Celem „odpowiedniego wynagrodzenia” jest zapewnienie właścicielowi ekwiwalentnego świadczenia w zamian za przeniesienie własności działki gruntu. Cel ten będzie osiągnięty, gdy wynagrodzenie odpowiada przeciętnym cenom, normalnie stosowanym przy sprzedaży tego rodzaju działek (wartości rynkowe). Powodowa Spółka natomiast nie zaproponowała (...) W. ekwiwalentnego świadczenia na etapie przedsądowym, a w toku wytoczonego procesu była skłonna zapłacić wynagrodzenie w kwocie jedynie 10.000 zł. Ostatecznie, co nie było zresztą kwestionowane przez żadną ze stron w sprawie I C 1248/12, wynagrodzenie zostało ustalone na poziomie 49.620 zł, a zatem pięciokrotnie

wyższym. W konsekwencji przyjąć należało, że pozwany miał podstawy do tego, aby nie zgadzać się na pozasądowe przeniesienie własności działki.

Kolejną przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej stanowi szkoda. Szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, który zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 11 lipca 1957 r., sygn. akt II CR 304/57; wyrok Sądu Najwyższego z 22 listopada 1963 r., sygn. akt III PO 31/63). Tym samym zakres pojęciowy szkody obejmuje wszelkie uszczerbki, jakich w swych interesach lub dobrach doznała określona osoba, jeśli są to dobra lub interesy prawnie chronione, i co do których z mocy obowiązujących norm istnieje obowiązek ich naprawienia.

W toku postępowania powodowa spółka wskazywała, że jedną z konsekwencji nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości był brak możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku, co uniemożliwiło Spółce sprzedaż tych lokali za cenę rynkową. Nadto, sprzedający nie mógł, z uwagi na sytuację prawną nieruchomości, dyktować cen adekwatnych do standardu wykończenia kamienicy, jej lokalizacji oraz innych walorów.

W ocenie Sądu Okręgowego po stronie powodowej Spółki nie zaistniała szkoda. W 2004 r. działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) zbyta została przez M. F. na rzecz P. G. i J. M., którzy zapoczątkowali realizację inwestycji na przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynikało, czy nabywcy nieruchomości mieli świadomość tego, że posadowiony na niej budynek częściowo znajduje się na sąsiedniej działce gruntu należącej do (...) W.. Jeżeli okoliczność ta była im znana w dacie zawierania umowy sprzedaży, to z pewnością znalazła ona odzwierciedlenie w ustalonej cenie sprzedaży działki gruntu. W przeciwnym wypadku, nabywcom nieruchomości, których należy traktować jako ewentualnych poszkodowanych, w związku z nieuregulowaniem stanu prawnego działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), przysługiwało stosowne roszczenie przeciwko zbywcy z tytułu rękojmi za wady prawne nieruchomości. Powodowa Spółka natomiast w drodze aportu uzyskała całość prawa własności do działki ewidencyjnej numer (...) z posadowionym na niej budynkiem i od początku stronom zawieranej umowy spółki komandytowej było wiadome, że wnoszony aport ma pewne wady, wobec czego nie sposób traktować Spółki jako podmiotu poszkodowanego. Wprawdzie możliwość swobodnego dysponowania poszczególnymi lokalami przez Spółkę była ograniczona do chwili uregulowania stanu prawnego sąsiedniej działki, ewentualnie wiązała się z koniecznością ich sprzedaży poniżej ceny rynkowej, niemniej jednak na etapie jej tworzenia Spółka otrzymała aport o określonej wartości. Tym samym strona powodowa nie poniosła żadnej szkody i w konsekwencji okoliczność, że sprzedała konkretny lokal mieszkalny nie może być poczytywane jako jej strata polegająca na pomniejszeniu wartości uzyskanej ceny ze sprzedaży nieruchomości po stronie Spółki, nie tylko na gruncie przepisu art. 471 k.c., ale również art. 415 k.c.

Powyższe konstatacje nakazywały uznać, iż powództwo w niniejszej sprawie, jako nieuzasadnione z uwagi nie tylko na brak zaistnienia szkody po stronie Kancelarii (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w K.-B., ale również z uwagi na brak obowiązku wcześniejszego przeniesienia własności ze względu na brak ekwiwalentnego świadczenia pieniężnego, podlegało oddaleniu w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znalazło natomiast swoje uzasadnienie w treści art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód.

Zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie oddalającym powództwo o zapłatę kwoty 73 615 zł oraz w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania, podniósł następujące zarzuty:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 471 k.c. w zw. z 231 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że dla powstania odpowiedzialności kontraktowej konieczne było zaproponowanie przez Spółkę ekwiwalentnego świadczenia, a w konsekwencji uznanie, że nie doszło do niewykonania zobowiązania implikującego po stronie Powoda roszczenie odszkodowawcze, podczas gdy:

i) z natury zobowiązania art. 231 k.c. wynika, że jego elementem nie jest ekwiwalentność świadczenia, która może być ustalona dopiero w wyniku wzajemnych ustaleń stron lub postępowania sądowego, oraz

ii) z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że pozwany [dalej: Miasto] odmawiał spełnienia zobowiązania tj. przeniesienia własności działki nr (...) pomimo spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 231 par. 1 k.c. (co potwierdził wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia I Wydział Cywilny sygn. akt I C 1248/12), a zatem po stronie Spółki powstało roszczenie odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał, aby pomimo zaoferowania pozwanemu ekwiwalentu wartości rynkowej działki, Miasto odmawiało zawarcia umowy, mimo że z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że powód wielokrotnie zwracał się do pozwanego z wnioskiem o przeniesienie własności działki nr (...) w trybie art. 231 k.c., a zatem zgodnie z zasadą dowodzenia *prima facie* stosując zasady logiki oraz doświadczenia życiowego należało uznać, że Powód żądał przeniesienia przez Miasto własności nieruchomości za odpowiednim wynagrodzeniem - gdyż leży to w dyspozycji wskazanego przepisu,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 471 k.c. w zw. z art. 107 § 1 k.s.h. oraz art. 415 k.c. w zw. z art. 107 § 1 k.s.h. poprzez błędne przyjęcie, że po stronie powodowej nie zaistniała szkoda, ponieważ Spółka w drodze aportu uzyskała prawo własności do działki ewidencyjnej nr (...) posiadającej wady prawne i aport ten już na etapie tworzenia Spółki był określonej niezmiennej wartości - wobec czego nie sposób traktować Spółki jako podmiotu poszkodowanego, podczas gdy:

i) wnoszony do spółki komandytowej aport dotyczy jedynie relacji pomiędzy wspólnikami a spółką, co nie pozbawia zdolności ekonomicznej spółki osiągnięcia przychodów w oparciu o ten aport, niezależnie od powstałych na tle wniesionego aportu relacji pomiędzy wspólnikami a spółką,

ii) przejście na Spółkę prawa własności działki nr (...) implikowało z mocy prawa sukcesje wszelkich praw i obowiązków - w tym roszczeń z tytułu art. 471 k.c. oraz art. 415 k.c. - dotyczących ww. nieruchomości.

4) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że opinie biegłego A. Z. nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a tym samym dokonanie sprzecznej z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego oceny mocy dowodowej ww. opinii, podczas gdy stwierdzenie powstania oraz oszacowanie wysokości poniesionej przez Spółkę szkody miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy oraz wymagało wiadomości specjalnych, a sporządzone przez biegłego opinie bezpośrednio potwierdzają istnienie szkody oraz określają zwaloryzowaną wartość rynkową utraconych korzyści w wyniku sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) za cenę niższą od rynkowej z powodu wady prawnej nieruchomości;

5) naruszenie prawa materialnego, tj. art 5 k.c. w zw. z art. 415 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie poniósł żadnej szkody, a sprzedaż lokalu nr (...) poniżej ceny rynkowej nie może być poczytywane jako strata, a w konsekwencji uznanie, że utrata wartości nieruchomości spowodowana zaniechaniem pozwanego jest zgodna z zasadami współżycia społecznego i nie rodzi roszczenia odszkodowawczego, podczas gdy działania Miasta naruszyły prawo powoda do sprzedaży lokalu po rzeczywistej cenie rynkowej, godząc tym samym w zasady gospodarki rynkowej, co sprawia, że należało uznać je za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa;

6) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku nie spełniającego wymogów ustawowych, w szczególności nie zawierającego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, co uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу prawnego, który doprowadził do wydania orzeczenia.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz Powoda kwoty 73 615 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Alternatywnie na wypadek uznania przez Sąd, że nie zachodzą przesłanki do zmiany zaskarżonego wyroku, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji powoda.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., którego powód upatruje w sporządzeniu uzasadnienia wyroku niespełniającego wymogów ustawowych, w szczególności niezawierającego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, co, zdaniem powoda, uniemożliwia dokonanie oceny wyводу prawnego, który doprowadził do wydania orzeczenia. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera bowiem wszystkie elementy, o których mowa w art. 328 § 2 k.p.c. Wbrew twierdzeniom powoda pozwala również na odtworzenie, a co za tym idzie, dokonanie oceny wyvodu prawnego Sądu Okręgowego, który legł u podstaw zaskarżonego wyroku.

Oś sporu w niniejszej sprawie koncentruje się na kwestii czy pozwanemu można przypisać odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę, którą powód wywodzi z faktu niezrealizowania przez pozwanego, jako właściciela działki (...), w terminie wywodzonego z art. 231 § 1 k.c. roszczenia o przeniesienie na rzecz powoda własności tej działki. Powód argumentuje, że spełnienie się przesłanek z art. 231 § 1 k.p.c. skutkuje powstaniem między stronami zobowiązania, którego niewykonanie w terminie rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą. Sąd Okręgowy uznał, że przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej nie zostały spełnione, i w związku z tym oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny uznaje, że stanowisko Sądu Okręgowego jest trafne.

W doktrynie zgodnie przyjmuje się, że w warunkach określonych w art. 231 k.c. nawiązuje się stosunek zobowiązaniowy pomiędzy właścicielem gruntu a posiadaczem samoistnym, który wznosił budynek (w wariantcie z § 1) albo pomiędzy właścicielem gruntu a osobą, która wzniosła budynek (w wariantcie z § 2). Samoistny posiadacz może żądać (będąc wierzycielem), aby właściciel (dłużnik) przeniósł na niego własność zajętej działki.

Co do zasady przyznać należy rację powodowi, iż zobowiązanie do przeniesienia (nabycia) własności powstaje ex lege, można zatem traktować je – w warunkach hipotezy art. 156 k.c. – jako zobowiązanie powstające z „innego zdarzenia”. Norma art. 231 § 1 k.c. stanowi ustawowe źródło zobowiązania właściciela, a posiadaczowi przyznaje roszczenie o przeniesienie własności działki gruntu zajętej pod budowę.

Treścią powstającego ex lege zobowiązania jest świadczenie polegające na złożeniu wymaganego oświadczenia woli - oświadczenia właściciela o przeniesieniu własności zajętej przez budowę działki gruntu i oświadczenia woli posiadacza o nabyciu własności takiej działki. Trzeba jednakże wskazać, iż ustawodawca w art. 231 k.c. przesądził, że przeniesienie własności zajętej przez budowę działki gruntu, ma nastąpić za odpowiednim wynagrodzeniem. Oznacza to, że roszczenie uwłaszczeniowego posiadacza (także roszczenia właściciela) – o złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności (o nabyciu własności), zależy od wzajemnego świadczenia zapłaty wynagrodzenia. Wskazując, iż wynagrodzenie ma być odpowiednie, ustawodawca w ten sposób nie uregulował w sposób pełny treści zobowiązania stron. Definitywnego określenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia, jak i wielkości nabywanej działki, które to elementy stosunku zobowiązaniowego mogą być określone (uzgodnione) w umowie stron, bądź też – wobec braku porozumienia - w orzeczeniu sądowym.

Zawarcie umowy przeniesienia własności zajętej przez budowę działki gruntu jest możliwe dopiero uzgodnieniu wynagrodzenia oraz po geodezyjnym wyodrębnieniu i przedstawieniu notariuszowi dokumentów wymaganych dla

odłączenia z dotychczasowej i założenia nowej księgi wieczystej albo przyłączenia do innej, już założonej księgi wieczystej. Jeżeli wymaga to podziału nieruchomości, niezbędne jest uzyskanie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej projekt podziału.

Według powszechnego, trafnego poglądu doktryny, realizacja roszczenia następuje albo w trybie umownym lub na mocy orzeczenia sądowego. Do realizacji roszczenia na mocy orzeczenia sądowego dochodzi, gdy strony w drodze umowy nie dojdą do porozumienia.

Mając na uwadze powyższe uwagi o charakterze ogólnym, przyjęć należy, że o ile można zgodzić się z powodem, że w oparciu no art. 231 § 1 k.c. przysługiwało mu roszczenie, bowiem spełnienie przesłanek z tego przepisu rodziło zobowiązanie, to jednak, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, dopóki nie zostały określone wszystkie elementy tego stosunku zobowiązaniowego, w tym wielkość należnego pozwanemu wynagrodzenia (nie ma sporu pomiędzy stronami, iż przeniesieniu winna podlegać własność całej działki), albo w drodze umowy, albo w drodze orzeczenia sądowego, to przyjęć należy, że stosunek zobowiązaniowy nie jest na tyle skonkretyzowany, by można było mówić o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za niewykonanie zobowiązania przeniesienia własności działki na powoda niezwłocznie po wezwaniu pozwanego przez powoda do przeniesienia własności działki, jeśli strony nie porozumiały się co do wszystkich elementów zobowiązania – w tym przypadku wysokości należnego pozwanemu wynagrodzenia. Nie ma sporu pomiędzy stronami, że strony nie uzgodniły wysokości wynagrodzenia za działkę, której własność miała być przeniesiona na powoda. W związku z tym z powództwa powodowej spółki wszczęta została sprawa, w której wysokość należnego właścicielowi gruntu wynagrodzenia została ustalona. Do czasu ustalenia tego spornego pomiędzy stronami elementu stosunku zobowiązaniowego, brak jest podstaw do przyjęcia, że do czasu wydania prawomocnego wyroku nakładającego na pozwanego obowiązek złożenia oświadczenia woli i określającego wysokość należnego mu wynagrodzenia, pozwany ponosi na podstawie art. 471 k.c. odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie zobowiązania do przeniesienia własności działki. Nie ma przy tym znaczenia, że pozwany w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, wnosił o oddalenie powództwa. Wobec braku porozumienia stron, pozwany mógł oczekiwać, że zasadność roszczenia zostanie przesadzona przez sąd.

W tym stanie rzeczy nie jest zasadny zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 471 k.c. w zw. z 231 § 1 k.c., którego powód upatruje w błędnym przyjęciu, że dla powstania odpowiedzialności kontraktowej pozwanego konieczne było zaproponowanie przez spółkę ekwiwalentnego świadczenia, a w konsekwencji uznanie, że nie doszło do niewykonania zobowiązania implikującego powstanie po stronie powoda roszczenia odszkodowawczego.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art 5 k.c. w zw. z art. 415 k.c., do którego to naruszenia, zdaniem powoda, doszło poprzez przyjęcie, że powód nie poniósł żadnej szkody, a sprzedaż lokalu nr (...) poniżej ceny rynkowej nie może być poczytywane jako strata, a w konsekwencji uznanie, że utrata wartości nieruchomości spowodowana zaniechaniem pozwanego, jest zgodna z zasadami współżycia społecznego i nie rodzi roszczenia odszkodowawczego, podczas gdy działania pozwanego naruszyły prawo powoda do sprzedaży lokalu po rzeczywistej cenie rynkowej, godząc tym samym w zasady gospodarki rynkowej, co sprawia, że należało uznać je za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

W świetle art. 443 k.c. okoliczność, że działanie lub zaniechanie, z którego szkoda wynikła, stanowiło niewykonanie lub nienależyte wykonanie istniejącego uprzednio zobowiązania, nie wyłącza roszczenia o naprawienie szkody z tytułu czynu niedozwolonego,

Aby jednak można było w ogóle pozwanemu przypisać odpowiedzialność odszkodowawczą na gruncie art. 415 k.c., to koniecznym byłoby wykazanie, że pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego.

Ustawodawca w tytule VI trzeciej księgi kodeksu cywilnego wyodrębnił zespół przepisów (art. 415–449), które nie wiążą odpowiedzialności za szkodę z niewykonaniem wiążącego już strony stosunku zobowiązaniowego (art. 471 i n. k.c.), lecz z ujemnie ocenianymi zachowaniami podmiotów i innymi zdarzeniami normatywnie określonymi, których zaistnienie jest pierwotnym źródłem stosunku prawnego – obowiązku naprawienia szkody danym zdarzeniem spowodowanej. Niewłaściwość przedmiotowa – bezprawność, stanowi w konsekwencji przesłankę



uznania zachowania za zawinione, ponieważ jako zawinione mogą być kwalifikowane wyłącznie zachowania bezprawne.

Za bezprawne należy kwalifikować czyny zakazane przez przepisy prawne. Za bezprawne uznaje się także zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego albo dobrymi obyczajami, a więc normami moralnymi powszechnie akceptowanymi w całym społeczeństwie lub grupie społecznej, nakazującymi lub zakazującymi określonego zachowania, mimo iż nie jest ono nakazane lub zakazane normą prawną.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można zgodzić się z powodem, iż odmowa przeniesienia własności nieruchomości, pomimo niezgodnienia przez strony wszystkich warunków, na jakich przeniesienie własności miałoby nastąpić, winno być kwalifikowane jako zachowanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego albo dobrymi obyczajami. Właściciel, inaczej niż posiadacz gruntu, oceniając spełnienie przesłanek z art. 231 § 1 k.c., w tym uznając, iż zaoferowane wynagrodzenie nie jest wynagrodzeniem odpowiednim, ma prawo oczekiwać, iż kwestia zasadności roszczenia z art. 231 § 1 k.p.c. zostanie przesądzona w drodze orzeczenia sądowego.

W tym stanie rzeczy zbędnym było odnoszenie się do tych zarzutów apelacji powoda, które kwestionują stanowisko Sądu Okręgowego o braku szkody. Jedynie zatem uzupełniająco wskazać należy, iż decyzję o zawarciu umowy deweloperskiej powód podjął w dacie, kiedy to już miał świadomość konieczności nabycia od pozwanego działki nr (...). Powód nie wykazał, że nie mógł wstrzymać się z zawarciem tej umowy do czasu nabycia własności spornej działki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny apelację powoda, jako bezzasadną, oddalił w oparciu o art. 385 k.p.c. Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od Kancelarii (...) spółki komandytowej z siedzibą w K. na rzecz (...) W. kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Kwota ta obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone w oparciu o 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

Dagmara Olczak – Dąbrowska Beata Byszewska Beata Kozłowska